

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Fotos in der Mietwohnung - Mieter kann Auskunft über Verwendung verlangen

Fotografieren der vermieteten Wohnung darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters nur anfertigen, wenn dies zur Beseitigung von Schäden oder zur Beweissicherung erforderlich ist. Der Vermieter hat nach überwiegender Rechtsprechung auch keinen Anspruch darauf, nach der Kündigung des Mietvertrags die noch bewohnte Wohnung zum Zwecke des Anfertigen von Fotos zu betreten und zu besichtigen. Das Anfertigen von Lichtbildern der noch bewohnten Mieträume, die der Vermieter bzw. Makler dann einer unbestimmten Vielzahl unbekannter Dritter zugänglich machen will, stellt einen erheblichen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Privatsphäre des Mieters dar, den dieser nicht hinnehmen muss (so z.B. LG Frankenthal, Urteil v. 30.09.2009, 2 S 218/09, WuM 2012, S. 141). Daher ist der Mieter auch nicht verpflichtet, die Anfertigung von Fotos der Innenräume seiner Wohnung zwecks Verwendung für Kaufangebote im Internet zu dulden (AG Steinfurt, Urteil v. 10.04.2014, 21 C 987/13).

In dem vom OLG Zweibrücken entschiedenen Fall fertigten Mitarbeiter eines Maklers, der vom Vermieter mit dem Verkauf der vermieteten Doppelhaushälfte beauftragt wurde, in Anwesenheit der Mieter Fotos von den Innenräumen des noch bewohnten Hauses. Diese Fotos wurden auf einem Immobilienverkaufsportale und in Exposés verwendet. Nachdem die Mieter von Interessenten darauf angesprochen wurden, fühlten sie sich „demaskiert“ und entwickelten ein diffuses Gefühl des „Beobachtetseins“. Daher verlangten sie vom Makler Auskünfte sowie Schadensersatz wegen eines behaupteten Datenschutzverstoßes. Während des Gerichtsverfahrens teilte der Makler mit, dass alle gefertigten

Lichtbilder gelöscht und auch keine weiteren Kopien angefertigt wurden. Das Gericht verpflichtete den Makler, Auskunft darüber zu erteilen, wie er mit den personenbezogenen Daten der Mieter umgegangen ist z.B. welche Daten erhoben wurden, woher diese stammten, wie lange diese gespeichert wurden, ob damit ein Profil angelegt wurde, ob und wie diese automatisch mit künstlicher Intelligenz verarbeitet wurden. Weiter müsse der Makler eine Kopie des ggfs. gespeicherten Datensatzes den Mietern kostenfrei zur Verfügung stellen. Allerdings hatten die Mieter im konkreten Fall keinen Anspruch mehr auf Auskunft, da der Makler bereits glaubhaft mitgeteilt hatte, dass alle Fotos gelöscht und keine Kopien angefertigt worden sind. Ferner lehnte das Gericht den Anspruch der Mieter auf Zahlung eines Schmerzensgeldes ab, da die Mieter der Verwendung der Fotos zum Zwecke des Verkaufs stillschweigend zugestimmt hatten, indem sie die Mitarbeiter des Maklers die Fotos unbeanstaltet anfertigen ließen (OLG Zweibrücken, Urteil v. 09.12.2025, 5 U 82/24, WuM 2026, S. 97).

Eigenbedarfskündigung - Leerformeln, Schlagworte und Floskeln genügen nicht

Eine Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf darf nach einem neuen Urteil des LG Heilbronn nicht durch überzogene formale Anforderungen unzumutbar erschwert werden. Gleichwohl darf sich die Begründung nicht in Leerformeln, Floskeln oder bloßen Schlagworten erschöpfen.

Gem. § 573 BGB ist für die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung erforderlich, dass dem Mieter die Kündigungsgründe bereits im Kündigungsschreiben mitgeteilt werden. Dieser Begründungszwang

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



führt zwar dazu, dass der Vermieter im Kündigungsschreiben bestimmte persönliche Verhältnisse offenbaren muss. Jedoch ist dies durch das Interesse des Mieters gerechtfertigt, zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu bekommen und die Erfolgsaussichten eines Vorgehens gegen die Kündigung abschätzen zu können (so bereits Bundesverfassungsgericht, Beschlüsse v. 28.01.1992, 1 BvR 1319/91, WM 1992, S. 178 und v. 08.04.1994, 1 BvR 2149/93, ZMR 1994, S. 252). Dementsprechend genügt allein die Wiedergabe des Gesetzestextes nicht den Anforderungen an die Begründungspflicht der Kündigung. Dem Begründungserfordernis ist jedoch im Allgemeinen bereits dann Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Personen, für welche die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben, ausreichend (BGH, Urteile v. 17.03.2010, VIII ZR 70/09 und v. 06.07.2011, VIII ZR 317/10, WuM 2011, S. 518).

Diesen Anforderungen genügte nach Auffassung des LG Heilbronn das in einem Kündigungsprozess zu prüfende Kündigungsschreiben nicht. Darin hatte der Vermieter Folgendes ausgeführt: „Ich selbst werde nach ihrem Auszug und Abschluss der nötigen Renovierungsarbeiten das Wohnhaus beziehen. Aufgrund der räumlichen Trennung von meiner Frau und meiner jetzigen Wohnsituation und meines Alters ist die Kündigung unumgänglich“.

Das Amtsgericht hielt die Kündigung für wirksam. Das Landgericht hob das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Räumungsklage des Vermieters ab. Das Kündigungsschreiben müsse dem Mieter ermöglichen, sich frühzeitig Klarheit über seine Rechtsstellung zu verschaffen, um rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen veranlassen zu können. Daher müssen vom Vermieter zumindest die Kerntatsachen mitgeteilt werden, aus denen sich der Eigenbedarf ergibt (so z.B. BGH, Urteil v. 15.09.2021, VIII ZR 76/20).

Dieses Erfordernis werde mit Leerformeln oder bloßen Schlagworten wie vorliegend nicht erreicht. Aus dem Kündigungsschreiben sei nur zu entnehmen, dass der Kläger den Eigenbedarf wegen seiner eigenen Person (und nicht für Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts) geltend mache. Warum allerdings seine - nicht näher erläuterte - „jetzige Wohnsituation“ und sein Alter die Kündigung „unumgänglich“ machten, erschließe sich nicht. Auch der Verweis des Klägers auf eine räumliche Trennung von seiner Frau sei keine Darlegung des Interesses an der Erlangung der Wohnung. Letztlich seien das alles nur Floskeln und als Begründung für eine Eigenbedarfskündigung substanzlos (LG Heilbronn, Urteil v. 30.10.2025, 3 S 12/25, MDR 2026, S. 226).

Lesen Sie mehr Urteile ab der nächsten Seite.

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Rassistische Beleidigung - Fristlose Kündigung ohne Abmahnung

Beleidigt der Mieter seinen Vermieter in rassistischer und menschenverachtender Weise kann dies nach einem neuen Urteil des AG Hannover eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen. Der Vermieter kann das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (§ 543 Abs. 1 BGB). Tätlichkeiten und Beleidigungen des Mieters gegenüber dem Vermieter, Mitmietern, Nachbarn oder der Hausverwaltung können nach ständiger Rechtsprechung den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen. In leichteren Fällen ist eine vorherige Abmahnung erforderlich und die Kündigung erst im Wiederholungsfalle zulässig. In dem vom AG Hannover entschiedenen Fall hatte die Mieterin, nachdem der Vermieter an ihrer Wohnungstüre geklingelt hat, den Vermieter mit den Worten beschimpft: „Ihr Kanaken! Bald kommt die AfD. Euer Leben wird genauso enden wie bei den Juden! Scheiß Ausländer!“ Die Mieterin hat im Verlauf des Prozesses diese Aussagen bestritten. Nach Beweisaufnahme durch Einvernahme von zwei unabhängigen Zeugen stand für das Gericht allerdings fest, dass die Beleidigungen wörtlich so gefallen sind. Die Aussagen der Zeugen stimmten mit den Angaben der Vermieterin überein, und sind auch glaubhaft, da sie Angaben zum Randgeschehen und zu gefühlten Emotionen machen konnten. Anzeichen einer Parteilichkeit oder Belastungstendenzen waren nicht erkennbar. Eine Relativierung der Schwere der Beleidigungen wegen des unangekündigten Besuchs der Vermieterin lehnte das Gericht ab, da ein Vermieter auch ohne vorherige Ankündigung berechtigt ist, bei seinem Mieter zu klingeln. Es hängt danach von dem Mieter ab, ob es zu einem

Gespräch kommt. Eine Reaktion des Mieters mit rassistischen und menschenverachtenden Beleidigungen macht das Mietverhältnis für den Vermieter jedenfalls unzumutbar (AG Hannover, Urteil v. 10.09.2025, 465 C 781/25, ZMR 2026, S. 45).

Garagentor beschädigt Lamborghini - Vermieter muss 42.000 € zahlen

Wird der Sportwagen des Mieters bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage durch das elektrisch betriebene Rolltor beschädigt, kann sich der verkehrssicherungspflichtige Vermieter nach einem neuen Urteil des OLG Hamburg nicht auf einen pauschalen Haftungsausschluss oder auf technische Besonderheiten des beschädigten Fahrzeugs berufen. Entsteht am Fahrzeug eines Garagen-Mieters ein Schaden, muss grundsätzlich der Mieter als Gläubiger des Schadensersatzanspruchs darlegen und beweisen, dass den Vermieter eine Pflichtverletzung trifft und diese für den entstandenen Schaden ursächlich war. Steht allerdings fest, dass als Schadensursache nur eine solche aus dem Obhut- und Gefahrenbereich des Vermieters in Betracht kommt, muss sich der Vermieter nicht nur hinsichtlich der subjektiven Seite, sondern auch hinsichtlich der objektiven Pflichtwidrigkeit seines Verhaltens entlasten (so bereits BGH, NJW 1978, S. 2197). Bei einem automatisch schließenden Tor der Tiefgarage eines Mehrfamilienhauses ist eine Lichtschranke erforderlich, wenn die Gefahr besteht, dass ausfahrende Fahrzeuge im Schwenkbereich des Garagentors anhalten müssen z.B. wenn der Abstand zwischen Garagentor und Gehweg so gering ist, dass sich ein (größerer) Pkw noch im Schwenkbereich des Tores befindet, wenn er vor dem davor verlaufenden Gehweg wegen passierender Fußgänger anhalten

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



muss. In diesem Fall hat der Eigentümer allein mit dem Einbau eines Drucksensors seine Verkehrssicherungspflicht nicht ausreichend erfüllt, da ein Drucksensor Schäden nur reduzieren, aber nicht mit Sicherheit verhindern kann. Dies gilt auch dann, wenn dem Nutzer der Garage die Funktionsweise des Garagentors bei Abschluss des Mietvertrags erklärt wurde (so bereits LG München I, Urteil v. 05.09.2013, 30 S 4764/13). Diese Auffassung vertrat auch das OLG Hamburg in dem zu entscheidenden Fall. Der Eigentümer eines lediglich 400-mal gebauten Lamborghini Diablo fuhr von seinem gemieteten Stellplatz zur Ausfahrt und hielt hinter dem Rolltor an, um die Fahrzeugbeleuchtung einzuschalten. Dabei senkte sich das Rolltor ab und beschädigte erheblich das Heck des Fahrzeugs. Vermieter und Haftpflichtversicherung lehnten den Ersatz des von einem Gutachter festgestellten Schadens von über 42.000 € ab. Das LG Hamburg gab der Klage des Mieters statt. Das OLG Hamburg wies die Berufung des Vermieters zurück mit der Begründung, dass der Betreiber einer Tiefgarage mit elektrischen Toren alle Vorkehrungen treffen müsse, die geeignet sind, Schäden der Nutzer abzuwenden. Zwar sei es unmöglich, jeder abstrakten Gefahr vorbeugend zu begegnen. Vorliegend bestand allerdings die Besonderheit, dass der Abstand zwischen der Schließebene des Tores und dem öffentlichen Straßenraum geringer war als die durchschnittliche Länge eines herkömmlichen Pkw. Der vorhandene Drucksensor und die Lichtschranke, die nur die Innenseite der Schließebene überwacht, war daher nicht ausreichend. Nachdem es sich bei dem beschädigten Lamborghini Diablo um ein zum öffentlichen Straßenverkehr zugelassenes Fahrzeug handelt, haftet der Vermieter für das Risiko der Eignung der Tiefgarage. Bei entsprechenden Bedenken hätte der Vermieter die Nutzung für ein so hochpreisiges Fahrzeug ausschließen können. Der allgemeine

Haftungsausschluss im Mietvertrag war nach Auffassung des Gerichts nach § 307 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Ferner hat sich der Mieter auch nicht mit der Beschaffenheit der Toranlage einverstanden erklärt (§ 536b BGB). Eine Pflicht des Mieters zur Untersuchung der Funktionsweise des Tores hat nicht bestanden. Letztlich sah das Gericht auch kein Mitverschulden des Mieters und keinen Anlass, die Betriebsgefahr des stehenden Pkws zu berücksichtigen (OLG Hamburg, Urteil v. 15.10.2025, 4 U 33/25, GE 2025, S. 1141).

Lesen Sie mehr Urteile ab der nächsten Seite.

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (5)



Schimmel im Altbau - Mieter muss zwei- bis dreimal täglich Lüften

Beim Auftreten von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in der Mietwohnung ist für die Entlastung des Vermieters zunächst der Nachweis ausreichend, dass das Gebäude dem Stand der Technik bei Errichtung entspricht und insoweit keine baulichen Mängel vorliegen – so das LG Gießen in einem neuen Urteil. Treten in der Mietwohnung Feuchtigkeits- und Schimmelschäden auf, wird von Mieterseite i. d. R. behauptet, das Gebäude sei „schuld“ d. h. es würden bauliche Mängel in Form von außen eindringender Feuchtigkeit, Wärme- und Kältebrücken, schlechter Isolierung etc. vorliegen.

Von Vermietersseite wird dagegen argumentiert, der Mieter habe die Schäden durch falsches und unzureichendes Heizungs- und Lüftungsverhalten selbst verursacht. Zur Klärung dieser unterschiedlichen Positionen hat die Rechtsprechung des BGH folgende Beweislastverteilung entwickelt: Danach muss zunächst der Vermieter beweisen, dass die Schadensursache in dem der unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut des Mieters unterliegendem Bereich gesetzt worden ist. Dazu muss er die Möglichkeit einer aus seinem Verantwortungs- und Pflichtenkreis herrührenden Schadensursache ausräumen.

Dies bedeutet, dass dem Vermieter die volle Beweislast dafür obliegt, dass die Feuchtigkeiterscheinungen nicht aufgrund von außen eindringender oder im Mauerwerk aufsteigender Feuchtigkeit oder anderen Baumängeln verursacht worden sind. Wurden bereits Maßnahmen zur Behebung von Baumängeln durchgeführt, muss der Vermieter auch beweisen, dass diese Maßnahmen erfolgreich waren (so z. B. BGH, Urteil v. 01.03.2000, XII ZR 272/97, NJW 2000, S. 2344). Ferner muss der Vermieter – allerdings nur bezogen auf

den Stand der Technik zur Bauzeit – darlegen und nachweisen, dass das Gebäude frei von wärmetechnischen Baumängeln ist. Hat der Vermieter diesen Beweis geführt, obliegt es dem Mieter, sich hinsichtlich Verursachung und Verschulden zu entlasten. Dabei muss er beweisen, dass sein Wohnverhalten und dass der weiteren Benutzer dem allgemein zumutbaren Normverhalten entsprach und noch entspricht.

In dem vom LG Gießen entschiedenen Fall stützte der Vermieter die Räumungsklage auf seine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug, der aufgrund von Mietminderungen des Mieters zustande gekommen ist, nachdem die Mieter aufgrund von Schimmelbildung in der Wohnung der Auffassung waren, zur Mietminderung berechtigt zu sein. Das LG Gießen führte unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BGH aus, dass zunächst der Vermieter den Ausschluss gebäudeseitiger Ursachen beweisen muss.

Dazu ist zunächst ausreichend, dass der Vermieter den Nachweis erbringt, dass das Gebäude dem Stand der Technik bei Errichtung entspricht und insoweit keine baulichen Mängel vorliegen. In dem zu entscheidenden Fall stand für das Gericht aufgrund des eingeholten Sachverständigengutachtens fest, dass das Gebäude dem Stand der Technik bei Errichtung entsprochen hat und keine baulichen Mängel an Fenster, Türen, Heizung vorliegen, die Einfluss auf die Kondensatbildung hätten ausüben können. Dagegen konnte der Mieter den ihm aufgrund der Feststellungen des Sachverständigen obliegenden Entlastungsbeweis nicht führen. Insofern hat der Sachverständige durch Langzeitfeuchtigkeitsmessungen festgestellt, dass zwar anfangs noch einige Lüftungsvorgänge im Wohnzimmer stattgefunden hätten, in den Wochen darauf aber nur noch zwei Lüftungsvorgänge in der Woche. Dazu hat der Sachverständige ausgeführt, dass die Wohnung trotz der baulichen Gegebenheiten

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (6)



(Altbauwohnung mit hohen Wänden und geringem Wärmeschutz, keine Heizung im Flur, Glasbausteine, evtl. schlechtere Beheizbarkeit) durch zwei bis drei Lüftungsvorgänge pro Tag mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit hätte schimmelfrei gehalten werden können.

Unter Bezugnahme auf diese Feststellung hat das Gericht ausgeführt, dass ein solches Heizungs- und Lüftungsverhalten dem Mieter nach der Rechtsprechung des BGH zumutbar gewesen wäre (so z. B. BGH, Urteil v. 18.04.2007, VIII ZR 182/06, WuM 2007, S. 319).

Gewerbemietverhältnisse - Digitale Belege über Betriebskosten sind nicht ausreichend

Bei Gewerberaummietverhältnissen besteht nach einem neuen Urteil des OLG Schleswig weiterhin das Recht des Mieters zur Einsichtnahme in die Originalbelege zur Betriebskostenabrechnung. Eine Bereitstellung der Belege in digitaler Form ist nicht ausreichend. Zur Überprüfung der vom Vermieter erteilten Betriebskostenabrechnung kann der Mieter Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Rechnungen und Belege verlangen. Nach der Neufassung des § 556 Abs. 4 BGB durch das am 01.01.2025 in Kraft getretene Vierte Bürokratieentlastungsgesetz ist der Vermieter gesetzlich berechtigt – aber nicht verpflichtet – dem Mieter Rechnungen und Belege auch elektronisch bereitzustellen. Bisher war dies dem Vermieter nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Mieters gestattet. Der Vermieter muss nicht mehr, wie bisher die Originalbelege vorlegen.

Er kann die Belege, auch wenn er sie ursprünglich im Original erhalten hat, auch elektronisch bereitstellen. Damit wollte der Gesetzgeber

die zeitgemäße und ressourcenschonende Digitalisierung der Belege gestatten und Hausverwaltungen und Vermietern die Umstellung auf ein papierloses Büro ermöglichen.

Diese Neufassung des § 556 Abs. 4 BGB gilt nach einer neuen Entscheidung des OLG Schleswig aufgrund einer fehlenden Verweisungsnorm nach § 578 BGB nicht für Mietverhältnisse über Geschäftsräume. Nach Auffassung des Gerichts wollte der Gesetzgeber, der den Parteien in der Gewerbemiete auch keine Frist für die Betriebskostenabrechnung gesetzt hat, den Parteien im Rahmen der Vertragsfreiheit auch Regelungen zur Art der Belegeinsicht selbst überlassen. Ein Bedürfnis für eine weitergehende Regelung zum Zwecke einer Förderung der Digitalisierung besteht schon deshalb nicht, weil auch bisher schon der Vermieter digital Einsicht gewähren darf, wenn auch er selbst die Belege nur in elektronischer Form erhalten hat. Die Rechtsprechung des BGH konstatierte bisher, dass der Mieter eine Einsicht in die Belege in der Form verlangen kann, wie sie dem Vermieter selbst erteilt wurden, also im Original. Zur Begründung stützte sich der BGH auf den Wortlaut des § 259 Abs. 1 BGB, welcher eine Vorlagepflicht statuiert, „soweit Belege erteilt zu werden pflegen“.

Diese Formulierung gebietet es dem Rechenschaftspflichtigen, diejenigen Belege vorzulegen, die ihm selbst erteilt worden sind (BGH, Urteil v. 15.12.2021, VIII ZR 66/20, NZM 2022, S. 172). Damit kann auch bisher der Vermieter dasjenige digital vorlegen, was auch ihm nur digital vorliegt. Soweit er aber gesamt hat und Originalbelege vorhanden sind, ist ihm nach wie vor die Einsichtsgewährung in Originalbelege zumutbar, mit der er zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung rechnen musste (OLG Schleswig, Urteil v. 18.07.2025, 12 U 73/24, MDR 2025, S. 1593).

Lesen Sie mehr Urteile ab der nächsten Seite.

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (7)



Indexklausel - Kein Hinweis auf gesetzliche Einschränkungen erforderlich

Eine Indexklausel ist nach einem neuen Urteil des LG Berlin nicht deshalb unwirksam, weil sie keinen Hinweis darauf enthält, dass während der Geltung der Indexmiete eine Mieterhöhung nach § 559 BGB nur verlangt werden kann, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

Seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 kann auch bei Wohnräumen die Entwicklung der Miete an den Lebenshaltungskostenindex gekoppelt werden. Erforderlich ist eine klare und eindeutige Vereinbarung im Mietvertrag gem. § 557b BGB. Die Miete kann dann jährlich - ohne dass eine zusätzliche Begründung z.B. durch den örtlichen Mietspiegel oder mit Vergleichsmieten erforderlich wäre - der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst werden. Während der Geltungsdauer der Indexmiete kann eine Erhöhung der Miete wegen Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB nur verlangt werden, soweit der Vermieter die baulichen Änderungen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat d.h. zusätzliche Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen sind nur zulässig, wenn sie der Vermieter nicht freiwillig durchgeführt hat, sondern gesetzlich dazu gezwungen worden ist (z.B. Austausch einer alten Heizung).

In dem vom LG Berlin II entschiedenen Fall war Streitgegenstand folgende Indexklausel: „Mieter und Vermieter sind sich darüber einig, dass die Nettokaltmiete während der Dauer des Mietvertrags durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird, wobei die Miete, von Erhöhungen nach dem §§ 559 bis 560 BGB abgesehen,

jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleibt“. Die Mieter hielten diese Klausel für unwirksam, weil sie die o.g. Einschränkung bei der Umlage von Modernisierungskosten nicht wörtlich erwähnt hat.

Dieser Auffassung hat das LG Berlin II widersprochen und die Klausel für wirksam erklärt. Ihr kann nicht entnommen werden, dass die bei der Indexmiete von Gesetzes wegen enthaltene Einschränkung der Modernisierungsmieterhöhung auf unvertretbare Modernisierungsmaßnahmen dadurch abbedungen wird. Die Klausel regelt bereits nach ihrem Wortlaut nur die Voraussetzungen der Erhöhung der Miete nach der Indexklausel und stellt klar, dass Indexmietanpassungen lediglich nach Ablauf einer Jahresfrist seit vorheriger Anpassung erfolgen können und dass für etwaige Mieterhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB diese Jahresfrist nicht gilt. Die in § 557b BGB vorgesehene Beschränkung auf unvertretbare Baumaßnahmen (z.B. Heizungsaustausch nach dem GEG) bleiben als gesetzlich angeordnete Rechtsfolge einer Indexmietvereinbarung bestehen.

Die Klausel verstößt nach Auffassung des LG Berlin auch nicht gegen das Transparenzgebot. Sie sei bereits deshalb nicht intransparent, weil das Transparenzgebot nicht verlangt, die aus dem Gesetz oder der Rechtsnatur eines Vertrags folgenden Rechte der Vertragsparteien ausdrücklich oder vollständig zu regeln. Die Klausel erwecke auch nicht den Anschein einer vollständigen Regelung der Mieterhöhungsmöglichkeiten außerhalb von Indexmietanpassungen. Diese Auffassung des LG Berlin steht in Einklang mit der Rechtsprechung des BGH zu Indexklauseln, wonach die Anforderungen an die Formulierung einer Indexklausel nicht überspannt werden dürfen (so BGH, Urteil v. 26.05.2021, VIII ZR 42/20, WuM 2021, S 438 / LG Berlin II, Urteil v. 13.01.2026, 63 S 275/25, GE 2026, S. 142).

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (8)



Wohnung - Keine vertragswidrige Nutzung durch gewerblichen Online-Auftritt

Eine berufliche Betätigung des Wohnraummieters, welche typischerweise in der Wohnung erfolgt ohne dass sie nach außen weiter in Erscheinung tritt, fällt ohne weiteres auch dann unter den Begriff des „Wohnens“ wenn der Mieter als Stadtführer tätig ist und die im Impressum seines Internetauftritts angegebene Wohnadresse nicht auch gleichzeitig als Treff- bzw. Ausgangs- oder Endpunkt von Stadtführungen dient. Dies hat das AG Hamburg in einem neuen Urteil entschieden.

Wohnräume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen hin in Erscheinung treten, muss der Vermieter mangels entsprechender Vereinbarungen - auch ohne ausdrücklichen Vorbehalt - nicht in der Wohnung dulden. Der Vermieter kann lediglich im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zu einer teilgewerblichen Nutzung zu erteilen z.B. wenn es sich nach Art und Umfang um eine Tätigkeit handelt, von der auch bei einem etwaigen Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter ausgehen als bei der üblichen Wohnungsnutzung. Werden jedoch für die geschäftliche Tätigkeit Mitarbeiter des Mieters in der Wohnung beschäftigt, kommt bereits aus diesem Grund ein Anspruch auf Gestattung regelmäßig nicht in Betracht (so bereits BGH, Urteil v. 14.07.2009, VIII ZR 165/08, WuM 2009, S. 517). Gleiches gilt z.B. auch bei der Erteilung von Gitarrenunterricht an 3 Werktagen für etwa 12 Schüler in der Mietwohnung, wenn es wegen dieser Nutzung zu Streitigkeiten mit anderen Mietern kommt, durch die der Hausfrieden unzumutbar beeinträchtigt wird (BGH, Urteil v. 10.04.2013, WuM 2013, S. 349). Dagegen liegt keine vertragswidrige Nutzung vor, wenn der Mieter in der Wohnung zwar

ein Gewerbe ausübt, dieses jedoch nicht nach außen in Erscheinung tritt. Beim Betrieb eines Onlineshops ist der Vermieter insoweit dafür beweibelastet, dass die Grenze des erlaubnisfrei Zulässigen z.B. durch Kundenverkehr oder Lagerung von Waren überschritten wurde. Die bloße Angabe der Adresse als Geschäftsanschrift im Impressum der Website trägt die Annahme einer Überschreitung der Grenze der Wohnnutzung dabei nicht (AG München, Urteil v. 18.09.2025, 419 C 23314/24, WuM 2025, S 679).

Entsprechendes gilt nach einem neuen Urteil des AG Hamburg, wenn der Mieter als Stadtführer tätig ist und die im Impressum seines Internetauftritts angegebene Wohnadresse nicht gleichzeitig als Treff- bzw. Ausgangs- oder Endpunkt von Stadtführungen dient. Dabei ist u.a. die telefonische Vereinbarung von Terminen, Schreiben von Rechnungen oder sonstigem Schriftverkehr keine nach außen in Erscheinung tretende Tätigkeit. Dementsprechend wiesen auch die vom beklagten Mieter vorgelegten Fotos des Inneren der Wohnung keine Gestaltung auf, die für eine Berufstätigkeit in der Wohnung sprechen würden. Dementsprechend liegt auch die für die Wirksamkeit einer Kündigung wegen nicht genehmigter gewerblicher Nutzung einer Wohnung sprechende Außenwirkung nicht bereits bei einer bloßen Anbringung eines Briefkastens des betreffenden, ohne Waren- oder Personalverkehr in der Wohnung betriebenen Unternehmens und einer Adressangabe im Internet vor, nach der sich der Sitz des betreffenden Unternehmens in der streitgegenständlichen Wohnung befindet (LG München I, ZMR 2024, S 1040). Vorliegend musste der beklagte Mieter auch nicht nachweisen, dass die nach außen in Erscheinung tretende gewerbliche Tätigkeit unerheblich ist, da es insoweit bereits an der erforderlichen Außenwirkung für die Annahme einer gewerblichen Tätigkeit fehlt. Erst diese hätte zur Beweislast des Mieters für die Unerheblichkeit seiner Tätigkeit führen können (AG Hamburg, Urteil v. 19.12.2025, 49 C 213/25).

Lesen Sie ein weiteres Urteil auf Seite 29.

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (9)



Zweifamilienhaus – Kündigung bei Kauf erst nach Grundbucheintragung

Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter ausnahmsweise auch ohne Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes (z.B. Eigenbedarf) kündigen (§ 573a Abs. 1 BGB). Voraussetzung ist, dass der Vermieter selbst im Anwesen wohnt.

Inklusive üblenTeheranIn einem vom LG Krefeld entschiedenen Fall zog der Käufer selbst in eine Wohnung des Zweifamilienhauses ein und kündigte die andere Wohnung gem. § 573a BGB. Besitz, Nutzen und Lasten waren nach dem notariellen Kaufvertrag bereits auf den Käufer übergegangen. Allerdings war der Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht vollzogen. Unwirksam - entschied das LG Krefeld. Nach § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, wenn der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter vom Vermieter an einen Dritten veräußert wird. „Veräußerung“ i.S.v. § 566 Abs. 1 BGB ist der dingliche Eigentumsübergang, d.h. die Eintragung des Eigentums im Grundbuch und nicht der Kauf durch notariellen Kaufvertrag mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, wodurch lediglich das wirtschaftliche Eigentum übertragen wird.

Zwar kann der Verkäufer eines Grundstücks den Käufer ermächtigen (§ 185 Abs. 1 BGB), einen bestehenden Mietvertrag im eigenen Namen zu kündigen schon bevor der Käufer mit der Eintragung im Grundbuch in den Mietvertrag eintritt (BGH, Urteil v. 10.12.1997, XII ZR 119/96, WuM 1998, S. 99). Eine solche Ermächtigung kann auch im Kaufvertrag erteilt werden z.B. durch einen Passus, wonach

der Käufer „Vollmacht zur Ausübung der Vermieterrechte“ erteilt wird. Aufgrund einer solchen Ermächtigung kann der Käufer das Mietverhältnis bereits vor seiner Eintragung ins Grundbuch im eigenen Namen fristlos (z.B. wegen Zahlungsverzug des Mieters) kündigen.

Dagegen stellt sich bei der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses, die das Vorliegen eines Kündigungsgrundes voraussetzt, das Problem, dass der Verkäufer den Käufer nur zur Geltendmachung eigener - des Verkäufers - Rechte ermächtigen kann, d.h. der Käufer nur Kündigungsgründe geltend machen kann, die auch der Verkäufer hätte geltend machen können (z.B. vertragswidriges Verhalten des Mieters, Zahlungsverzug). Daher kann der Käufer vom Verkäufer nicht wirksam zu einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ermächtigt werden, da der Eigenbedarf nach einem Verkauf der Wohnung regelmäßig nur in der Person des Käufers bzw. dessen Angehörigen vorliegt; nicht aber in der Person des Verkäufers (so z.B. LG Stuttgart, Beschluss v. 21.12.2017, 19 T 454/17 WuM 2018, S. 99).

Entsprechendes gilt für das Sonderkündigungsrecht im Zweifamilienhaus. Vorliegend verschafft die Ermächtigung durch den Verkäufer dem Käufer kein eigenes Kündigungsrecht, sondern nur die Möglichkeit ein Kündigungsrecht der Voreigentümer als (noch) Vermieter auszuüben.

Diese wohnten bei der Kündigung aber nicht mehr in dem Haus, so dass es an der wesentlichen Voraussetzung von § 573a Abs. 1 BGB fehlte, nämlich dem Zusammenleben in einem Zwei-Parteien-Haus von Vermieter und Mieter (LG Krefeld, Urteil v. 15.10.2025, 2 S 14/25, ZMR 2026, S. 43).